

# **Estudio y Rentabilización Económica del Patrimonio Inmobiliario Universitario Público. Praxis Aplicada a la Escuela de Arquitectura Técnica de Madrid**

de las Heras Fernández, M. \*<sup>1</sup>; Ferrer Garcés, R.<sup>1</sup>; Pernaute Gil, M. L.<sup>1</sup>; Chavarri Caro, F. de B.<sup>1</sup>; de las Heras Ramos, A. M.<sup>1</sup>; y alumnos de Doctorado

<sup>1</sup> *Grupo de Investigación para el Estudio de la Problemática del Patrimonio Edificado Universidad Politécnica de Madrid (GIEPPE UPM)*

## **Resumen**

### **Introducción:**

- Se presenta la síntesis de un Trabajo liderado por el Grupo de Investigación para el Estudio de la Problemática del Patrimonio Edificado de la Universidad Politécnica de Madrid, en el entorno de las alternativas socio-económicas en la vía de intensificación rentabilización económica del Patrimonio Inmobiliario Universitario Público.

### **Objetivos:**

Se está trabajando entre otros aspectos en:

- Estudio sociológico, histórico y económico sobre la privatización y desamortización del Patrimonio Inmobiliario Público.
- Estudio legal y normativo sobre privatización y desamortización del Patrimonio Inmobiliario Público.
- Estudio sociológico e histórico de la Ciudad Universitaria de Madrid.
- Estudio histórico de los Mapas, la Cartografía y las Fotografías de la Ciudad Universitaria de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Propiedad Registral del Patrimonio Inmobiliario de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la situación Urbanística del Patrimonio Inmobiliario de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Ingeniería de la Edificación, la Arquitectura Técnica y sus antecedentes ancestrales.
- Estudio sociológico e histórico de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio histórico de los Mapas, la Cartografía y las Fotografías de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Situación Catastral y la Propiedad Registral del Patrimonio Inmobiliario de la de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la situación Urbanística del Patrimonio Inmobiliario de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio de los Valores Técnicos de Valoración de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sobre la Rentabilización Económica del Inmueble Escuela

## **Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.**

### **Metodología:**

- Se trabaja en la obtención de Información en cada uno de los epígrafes en el apartado de objetivos.
- Se plantea un análisis de dicha información de cara a valorar la posible desamortización de Patrimonio Inmobiliario Público Universitario.

### **Conclusiones**

- Se aportará una propuesta racional para encajar en el Marco Legal vigente la Desamortización de Patrimonio Inmobiliario Público Universitario.

## **Ponencia**

### **Introducción:**

- Se presenta la síntesis de un Trabajo liderado por el Grupo de Investigación para el Estudio de la Problemática del Patrimonio Edificado de la Universidad Politécnica de Madrid, en el entorno de las alternativas socio-económicas en la vía de intensificación rentabilización económica del Patrimonio Inmobiliario Universitario Público.
- Habiendo transcurrido más de tres décadas desde que las políticas de privatización de empresas públicas se incorporaron a la agenda cotidiana de los diferentes gobiernos, la literatura sobre los resultados de dichas políticas ha ido creciendo en extensión y en la diversidad de metodologías empleadas para el análisis de dichos resultados. Este trabajo pretende revisar parte de esta literatura al mismo tiempo que exponer algunos de los factores que dan origen a mejoras en el funcionamiento de las empresas tras el cambio de propiedad. Para ello, en el primer apartado se exponen algunas de las teorías que pretenden argumentar las fuentes de ineficiencias en las empresas públicas, realizándose en el segundo apartado la revisión de parte de la literatura sobre resultados de las privatizaciones. Finalmente, las principales conclusiones del trabajo son ofrecidas en el último apartado.
- Conforme a los argumentos expuestos en el apartado anterior, primero acerca del objetivo de lograr mejoras en la eficiencia productiva de las empresas derivadas de la privatización, los cambios experimentados por las mismas, motivados por su traspaso de manos públicas a manos privadas, pueden venir originados por modificaciones en el ámbito de mercado en el que operan, o bien por transformaciones en el ámbito interno-institucional.
- En lo concerniente al ámbito del mercado en el que operan, la obtención de mejoras en la eficiencia productiva va a depender crucialmente de las medidas que, junto con el cambio de propiedad, se pongan en marcha para promover la competencia tanto en el mercado de outputs como de inputs. La literatura sobre privatizaciones comparte, casi de forma unánime, el punto de vista de que éstas medidas son imprescindibles para el éxito de las políticas privatizadoras. Las

condiciones competitivas facilitan comparaciones sobre el modo en que están funcionando y siendo gestionadas empresas cuyos directivos se enfrentan con el mismo tipo de riesgos e incertidumbres, y en donde se supone que si las estrategias seguidas para minimizar costes no son adecuadas, la empresa tendrá que emprender el camino de salida del mercado.

- Los problemas de eficiencia se plantean más agudamente en el caso de privatización de monopolios naturales. En general, parece que cuando es difícil establecer la competencia, por la presencia de economías de escala o de externalidades, una empresa puramente privada es ineficiente. En este caso, la regulación estatal se hace necesaria para hacer compatible la propiedad privada con el bien- estar social. Sin embargo, las empresas privadas reguladas presentan similitudes con las empresas públicas, ya que señales externas de eficiencia como la posibilidad de quiebra son inefectivas y como han señalado Laffont y Tirole (1991), los reguladores constituyen para ellas un principal añadido, generándose conflictos de intereses entre estos últimos y los accionistas.
- En lo referente al ámbito interno-institucional, ya se señaló que los problemas de las empresas públicas suelen exponerse en términos de su deficiente estructura de incentivos y sanciones inherentes a la organización, viniendo dada la fundamentación teórica de éstas deficiencias por las teorías de los derechos de propiedad y de la agencia, a las que habría que añadir también las teorías, provenientes del campo de la Economía de las Organizaciones, sobre costes de influencia e interferencia en las organizaciones empresariales.
- Desde la perspectiva de la Teoría los Derechos de Propiedad, la propiedad pública en general, y como consecuencia la empresa pública, ha sido criticada en base a la ausencia de un sujeto perceptor del derecho a la renta residual (diferencia entre el valor de la producción y la retribución de los factores productivos).
- Considerando una situación en la que el output de un *equipo de producción* es el resultado de las aportaciones de varios trabajadores, y la producción de un único individuo es difícil de medir, Alchian y Demsetz (1972), en su artículo clásico en la Teoría de los Derechos de Propiedad, asignan a la propiedad privada una capacidad superior, en relación a la pública, para incentivar la búsqueda del máximo beneficio por las empresas, ya que son los propietarios privados, depositarios últimos de la renta residual generada por la actividad empresarial, los únicos que tienen la posibilidad de controlar el que los miembros individuales del equipo de producción realicen su máximo esfuerzo posible. La propiedad pública, según estos autores carecería del incentivo a la maximización de beneficios, ya que en ella no coinciden las funciones de control y derecho a la percepción de la renta residual.
- Una variante de esta teoría es la que atribuye a la no transferibilidad de los derechos de propiedad de las empresas públicas su menor eficiencia en relación a las empresas privadas, ya que los individuos no pueden especializarse en su pro- piedad y, por tanto, capitalizar y capturar las ganancias futuras que surgen de las mejoras en la

eficiencia de las mismas (De Alessi, 1989).

- Aunque válidos, quizás, para empresas de un único propietario, la crítica realizada a estos planteamientos es su escasa o nula aplicabilidad en el contexto de las grandes sociedades anónimas actuales (Rowthorn y Ha-Joon, 1993). En estas sociedades, la propiedad privada tampoco garantiza los incentivos a la maximización del beneficio, ya que en ello así se produce, la separación entre las funciones de control y propiedad.
- Contra estas críticas se aduce el argumento de que aunque los accionistas individuales tengan incentivos a no realizar los esfuerzos que implica el control de la gestión, existen instrumentos alternativos fundamentales a través de los cuales el mercado articula dichos incentivos para una gestión eficiente de la empresa, siendo alguno de ellos la salida de empresas del mercado y la cotización de éstas en el mercado de capitales.
- Respecto a lo primero y como es sabido, en condiciones de competencia, si las estrategias seguidas para minimizar costes no son adecuadas, la empresa tendrá que emprender el camino de salida del mercado. La experiencia muestra, sin embargo, que este camino no opera, o lo hace muy lentamente, para empresas no minimizadoras de costes pero de gran tamaño, por lo que su operatividad depende fundamentalmente de la dimensión empresarial.
- Con respecto al mercado de capitales, sus virtudes incentivadoras provienen de la posibilidad de absorción a que se ven sometidas las empresas cuando su gestión no es eficiente. En tales casos la cotización de sus acciones verá reducido su valor, induciendo a algún agente externo a emprender un proceso de absorción, sustituyendo al equipo directivo con objeto de maximizar los beneficios potenciales no realizados (Fama, 1984).
- La utilidad real del mercado de capitales en cuanto a penalizar la gestión ineficiente ha sido, sin embargo, muy discutida; ya que éste adolece de serias imperfecciones, como el que las absorciones puedan venir motivadas por causas ajenas a incrementos en la eficiencia interna de la empresa (por ejemplo, intereses personales de directivos que no tengan que ver con razones de eficiencia), o por la obtención de un mayor poder de mercado con posterioridad a la fusión. Los estudios empíricos muestran que la supervivencia en dicho mercado depende, nuevamente, más de su tamaño que de su eficiencia o rentabilidad, sin que, en promedio, mejore la rentabilidad de las empresas fusionadas tras un proceso de absorción (Rowthorn y Ha-Joon, 1993).
- Las relaciones de agencia están presentes en numerosas instancias de la vida económica y se generan cuando una persona (agente) actúa en representación o por cuenta de otra denominada principal. El agente elige su actuación entre un número de posibilidades alternativas y el principal tiene la función de prescribir las reglas de remuneración del agente, al menos en los casos más simples. Este último, normalmente, tiene mayor información que el primero sobre la tarea que debe realizar. Esta asimetría en la información es la causante de los llamados costes de agencia, que son aquellos en los que incurren las organizaciones al

no poder funcionar con el grado de excelencia que alcanzarían si la actuación del agente fuera perfectamente controlable.

- La Teoría de la Agencia, junto con los Derechos de Propiedad, forma parte del enfoque institucional que señala la importancia de los contratos como determinantes de la organización económica. Lo que diferencia a la primera de la segunda es el rol específico que adquieren las disposiciones contractuales de cara a modificar las conductas de los agentes. La Teoría de la diferencia de la de los Derechos de Propiedad, enfatiza la importancia del diseño de los contratos para asegurar de este modo que la conducta del agente no se desvíe de los objetivos del principal.

#### **Objetivos:**

Se está trabajando entre otros aspectos en:

- Estudio sociológico, histórico y económico sobre la privatización y desamortización del Patrimonio Inmobiliario Público.
- Estudio legal y normativo sobre privatización y desamortización del Patrimonio Inmobiliario Público.
- Estudio sociológico e histórico de la Ciudad Universitaria de Madrid.
- Estudio histórico de los Mapas, la Cartografía y las Fotografías de la Ciudad Universitaria de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Propiedad Registral del Patrimonio Inmobiliario de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la situación Urbanística del Patrimonio Inmobiliario de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Ingeniería de la Edificación, la Arquitectura Técnica y sus antecedentes ancestrales.
- Estudio sociológico e histórico de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio histórico de los Mapas, la Cartografía y las Fotografías de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la Situación Catastral y la Propiedad Registral del Patrimonio Inmobiliario de la de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sociológico e histórico de la situación Urbanística del Patrimonio Inmobiliario de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio de los Valores Técnicos de Valoración de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.
- Estudio sobre la Rentabilización Económica del Inmueble Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Madrid.

#### **Metodología:**

- Se trabaja en la obtención de Información en cada uno de los epígrafes en el apartado de objetivos.
- Se plantea un análisis de dicha información de cara a valorar la posible

## **desamortización de Patrimonio Inmobiliario Público Universitario.**

### **Conclusiones**

- **Se aportará una propuesta racional para encajar en el Marco Legal vigente la Desamortización de Patrimonio Inmobiliario Público Universitario.**
- **El marco institucional en el que se desenvuelven las empresas públicas es el determinante fundamental tanto de su comportamiento como de la posibilidad o no de su gestión eficiente. Una de las causas generadora de posibles ineficiencias en este tipo de empresas, en relación a las privadas, en contextos de competencia efectiva, podría radicar en las relaciones de agencia específicas que se desarrollan en ellas. El carácter del principal, los objetivos y criterios de comportamiento, los incentivos a la dirección y el papel de las señales externas de eficiencia configuran la especificidad de estas relaciones, constituyendo su mayor facilidad de acceso a los recursos públicos el origen de las mayores actividades de influencia desplegadas en torno a ellas en comparación con sus homologas del sector privado. El intento de determinados grupos sociales (sindicatos, proveedores, clientes, etc.) de satisfacer sus intereses a través de éstas empresas, suele traducirse en ocasiones en plantillas sobredimensionadas, mejores condiciones laborales, elevado endeudamiento y escasa sensibilidad de los mencionados grupos hacia la situación económico-financiera de las mismas.**
- **La privatización de empresas públicas se hace aconsejable en contextos competitivos, en los que suele darse una mayor eficiencia relativa de las empresas privadas. La misma es especialmente apropiada en los casos en los que el sector público carezca de una especial capacidad o habilidad o no le resulte factible adquirirla (por ejemplo, cuando una multinacional privada pueda ofrecer a una empresa pública nacional mercados para sus exportaciones, tecnología avanzada, redes de distribución o la posibilidad de completar su gama de producto). La privatización puede también ser beneficiosa en el sentido de dificultar el acceso de las empresas a la hora de obtener subsidios y protección de los gobiernos frente a la competencia y de cara a generar nuevas estructuras organizativas y mejores incentivos en la gestión empresarial que los existentes bajo propiedad pública. Esto último, sin embargo, va a depender, en gran medida, del entorno competitivo y regulador que acompañe al cambio de propiedad.**
- **La evaluación de los resultados arrojados por las políticas privatizadoras en otros países, Reino Unido, pioneros en la puesta en práctica de las mismas, destacan los efectos positivos en producción y rentabilidad obtenidos por las empresas tras su privatización, dándose mejoras en eficiencia interna no en todos los casos. La privatización ha provocado también cambios en el estilo de dirección de las anteriormente empresas públicas, más atentas ahora a las funciones de marketing y finanzas y menos a los aspectos técnicos como ocurría en el pasado. Por otro lado, se han generado importantes modificaciones en la organización interna de las empresas, favoreciendo de esta manera la mejor gestión de las mismas.**

- Los estudios de resultados que intentan analizar los frutos de las privatizaciones desde una perspectiva más global destacan, en su mayoría, la mayor rentabilidad obtenida por las empresas privatizadas, la mejor utilización de sus recursos físicos y humanos tras el cambio de propiedad, y los mayores niveles de empleo y de crecimiento del output producido.
- Cuando los estudios sobre resultados se refieren a casos individuales de empresas privatizadas, destacan, por lo general, la importancia otorgada a las políticas de regulación y a las condiciones de venta como elementos cruciales en la determinación del éxito de las políticas de privatización. El carácter nacional o foráneo de los compradores, o el hecho de ser éstos los propios trabajadores de la empresa o el público en general, han determinado decisivamente en cada caso las características y evolución de las empresas tras su privatización.
- En los estudios referidos a resultados de las privatizaciones por sectores se pone de manifiesto que, por lo general, el ámbito para la implantación de nuevos servicios se amplía, incentivando la experimentación y el establecimiento por las empresas de nuevas combinaciones de precios y servicios. El incremento de la competencia y una regulación efectiva e independiente es contemplado en estos estudios como un requisito fundamental para que los beneficios de la privatización surtan efecto en cuanto a mejora en la calidad del servicio y reducción de costes.